

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Bursa Efek Indonesia (BEI) merupakan pasar modal untuk berbagai instrument keuangan jangka panjang yang dapat diperjual-belikan, baik dalam bentuk utang maupun modal sendiri. BEI ini berperan besar bagi perekonomian Negara karena memiliki dua fungsi sekaligus, yaitu fungsi ekonomi dan fungsi keuangan. Dikatakan fungsi ekonomi, dikarenakan BEI ini sebagai pasar modal yang menyediakan fasilitas atau wahana yang mempertemukan dua kepentingan, yaitu pihak yang memiliki kelebihan dana (*investor*) dan pihak yang membutuhkan dana (*issuer*). Sedangkan dikatakan memiliki fungsi keuangan dikarenakan BEI ini memberikan kemungkinan dan kesempatan memperoleh imbalan (*return*) bagi pemilik dana sesuai dengan karakteristik investasi yang dipilih. Sehingga dengan adanya pasar modal maka aktivitas perekonomian dapat meningkat, karena pasar modal merupakan alternative pendanaan bagi perusahaan-perusahaan untuk dapat meningkatkan pendapatan perusahaan dan pada akhirnya memberikan kemakmuran bagi masyarakat yang lebih luas.

Terdapat beberapa jenis sektor yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, yaitu perusahaan pada sektor pertanian, sektor pertambangan, sektor industry, sektor aneka industri, sektor industry barang konsumsi, sektor property, sektor infrastruktur, sektor keuangan, dan sektor perdagangan. Sektor property, real estate dan konstruksi bangunan merupakan salah satu sektor terpenting. Dikarenakan sektor property, real estate dan konstruksi bangunan merupakan salah satu sektor utama untuk pembangunan nasional, baik dalam segi penciptaan lapangan pekerjaan, perluasan sistem keuangan, serta perwujudan kesejahteraan masyarakat. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) kontribusi yang diberikan sektor property terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) adalah sekitar 3,12%. Untuk sektor real estate terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) kisaran 3%. Dan untuk konstruksi bangunan sebesar 9,5% (industry.co.id). Menurut Santoso (2009) industri sektor property, real

Rina Dewi Purwati, 2019

**“PENGARUH KINERJA AKTIVITAS TERHADAP PROFITABILITAS PADA SEKTOR PROPERTY, REAL ESTATE DAN KONSTRUKSI BANGUNAN YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA (BEI) PERIODE 2012 - 2016”**

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

estate dan konstruksi bangunan merupakan salah satu sektor yang memberikan sinyal jatuh atau sedang banggunya perekonomian suatu negara. Hal ini menandakan bahwa semakin banyak perusahaan yang bergerak dibidang sektor property, real estate dan konstruksi bangunan mengindikasikan semakin berkembangnya perekonomian Negara tersebut. Investasi di bidang sektor property, real estate dan konstruksi bangunan pada umumnya bersifat jangka panjang dan akan bertumbuh sejalan dengan pertumbuhan ekonomi serta diyakini merupakan salah satu investasi yang menjanjikan. Dan perkembangan yang terjadi pada sektor property, real estate dan konstruksi bangunan ini tentu saja akan menarik minat investor, karena kontribusi investasi dari Produk Domestik Bruto (PDB) pada sektor ini sebesar 5% hingga 20%. Alasan banyaknya investor memilih sektor ini adalah dikarenakan kenaikan harga tanah dan bangunan yang cenderung naik, supply tanah bersifat tetap sedangkan demand akan selalu bertambah besar seiring dengan penambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, dan lain-lain. Di negara-negara maju dan berkembang, pembangunan dan bisnis sektor property, real estate dan konstruksi bangunan sedang mengalami pertumbuhan yang pesat.

Di Indonesia kondisi pada sektor property, real estate dan konstruksi bangunan menurut beberapa pengamat dan pengembang berani mengatakan nasib sektor property, real estate dan konstruksi bangunan tahun ini bakal lebih buruk ketimbang tahun 2013 dan tahun 2014. Basis penilaian mereka adalah anjloknya transaksi penjualan yang dipicu turunnya permintaan akibat daya beli yang tergerus. Dan kebijakan-kebijakan pemerintah yang tidak jelas serta aturan perpajakan yang membebani, dituding sebagai penyebab pasar property, real estate dan konstruksi bangunan semakin lesu.

(<https://properti.kompas.com/read/2015/06/12/083219221/Sektor.Proprieti.Makin.Ter.puruk>)

Prestasi yang diraih oleh sektor property, real estate dan konstruksi bangunan ini tentunya tak lepas dari kebijakan yang diambil oleh manajer masing-masing perusahaan dalam hal pendanaan perusahaan. Sehingga terjadinya keberhasilan

Rina Dewi Purwati, 2019

***“PENGARUH KINERJA AKTIVITAS TERHADAP PROFITABILITAS PADA SEKTOR PROPERTY, REAL ESTATE DAN KONSTRUKSI BANGUNAN YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA (BEI) PERIODE 2012 - 2016”***

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

perusahaan tersebut tidak lain dan tidak bukan pasti karena keberhasilan kinerja keuangan perusahaan yang ada didalamnya. Kinerja keuangan dalam jangka panjang tergantung pada keputusan individual dan kolektif yang dibuat oleh tim manajemen. Setiap keputusan yang diambil akhirnya akan berdampak pada keuangan perusahaan. Pada pokoknya, proses mengelola perusahaan melibatkan serangkaian pilihan ekonomi sehingga mengaktifkan sumber keuangan yang mendukung perusahaan. Kondisi keuangan suatu perusahaan dapat diketahui dari laporan keuangan perusahaan yang bersangkutan. Laporan keuangan digunakan untuk menentukan atau menilai posisi keuangan perusahaan, dimana dengan menganalisa laporan keuangan tersebut pihak-pihak yang berkepentingan dapat menggunakannya sebagai alat pengambilan keputusan.

Dalam menganalisa dan menilai posisi keuangan suatu perusahaan, diperlukan alat analisis berupa rasio keuangan yang memberi gambaran kepada penganalisa tentang baik atau buruknya posisi keuangan. Untuk melihat kondisi kesehatan keuangan dan baik buruknya kinerja perusahaan dapat dilakukan dengan cara menganalisis laporan keuangan dengan memakai rasio-rasio keuangan seperti profitabilitas, likuiditas, aktivitas, solvabilitas, pertumbuhan dan nilai pasar. Rasio yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah rasio profitabilitas.

Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba (Bambang Riyanto 2008:35). Rasio profitabilitas merupakan metode yang paling umum digunakan untuk mengevaluasi baik tidaknya perkembangan bisnis perusahaan. Rasio ini sangat diperhatikan investor karena tingginya rasio ini mengindikasikan tingginya tingkat pengembalian hasil investasi. Semakin tinggi tingkat profitabilitas maka dapat dikatakan kinerja perusahaan mengalami peningkatan. Dalam perhitungan profitabilitas perusahaan dapat dilakukan dengan menggunakan beberapa alat ukur diantaranya NPM, ROA, ROE, ROI dan EPS. Untuk mengukur profitabilitas dalam penelitian ini, peneliti hanya akan menggunakan *Return On Assets* (ROA).

Return On Assets atau ROA adalah rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan menghasilkan laba dengan semua aktiva yang dimiliki oleh perusahaan

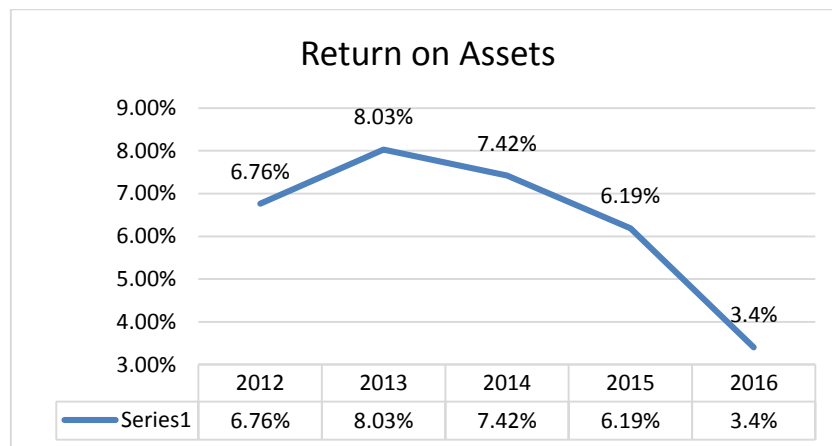
Rina Dewi Purwati, 2019

**"PENGARUH KINERJA AKTIVITAS TERHADAP PROFITABILITAS PADA SEKTOR PROPERTY, REAL ESTATE DAN KONSTRUKSI BANGUNAN YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA (BEI) PERIODE 2012 - 2016"**

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

(Sutrisno 2009:222). ROA yang positif menunjukkan bahwa dari total aktiva yang dipergunakan untuk beroperasi, perusahaan mampu memberikan laba bagi perusahaan. Sebaliknya apabila ROA yang negatif menunjukkan bahwa dari total aktiva yang dipergunakan, perusahaan mendapatkan kerugian. Jadi jika suatu perusahaan mempunyai ROA yang tinggi maka perusahaan tersebut berpeluang besar dalam meningkatkan pertumbuhan. Tetapi jika total aktiva yang digunakan perusahaan tidak memberikan laba maka perusahaan akan mengalami kerugian dan akan menghambat pertumbuhan.

Berikut ini akan disajikan data *Return On Assets* perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada sektor property, real estate dan konstruksi bangunan periode tahun 2012-2016.



Sumber : [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) (data telah diolah)

**Grafik 1. 1**

**Rata- Rata Return On Assets**

**Periode Tahun 2012-2016.**

Berdasarkan grafik 1.1 diatas dapat dilihat bahwa rata-rata Return On Assets (ROA) pada sektor property, real estate dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dari tahun 2012 sampai tahun 2016 mengalami perubahan yang fluktuatif. Pada tahun 2012 rata-rata ROA berada di posisi 6,76% dan terjadi peningkatan di tahun 2013 menjadi 8,03%, sedangkan pada tahun 2014 ROA

mengalami penurunan menjadi 7,42%, lalu pada tahun 2015 ROA terjadi penurunan kembali menjadi 6,19% dan ROA mengalami penurunan yang dratis terjadi pada tahun 2016 yaitu menjadi 3,40%. Dengan demikian selama periode 2012 sampai dengan 2016 perusahaan property, real estate dan konstruksi bangunan yang terdaftar di BEI memiliki Return On Assets yang mengalami penurunan selama empat tahun terakhir, yang berarti berpeluang kecil untuk dapat meningkatkan pertumbuhan perusahaannya. Dan beresiko tinggi pada kerugian dibandingkan dengan perusahaan yang profitabilitasnya terus meningkat.

Perusahaan yang ingin mencapai keuntungan atau laba maksimal haruslah melakukan kegiatan operasional perusahaannya secara efektif dan efisien tentunya. Efektif maksudnya adalah berkaitan dengan tujuan yang ingin dicapai oleh perusahaan, sedangkan efisien berkaitan dengan biaya yang tidak boros, sesuai dengan aturan dan prosedur yang ada dalam usaha pencapaian tujuan perusahaan.

Kebijakan keuangan perusahaan dan pemanfaatan sumber daya yang efektif dan efisien akan menghasilkan laba yang maksimal. Unsur-unsur pada aktiva seperti kas, piutang, persediaan dan aktiva lainnya mempunyai hubungan yang erat dengan tingkat laba yang diperoleh perusahaan melalui kegiatan penjualannya. Pencerminan efektif tidaknya pemanfaatan sumber daya keuangan tersebut akan terlihat dari tingkat penjualannya yang tinggi dan perputaran aktiva tentu saja akan mendukung pencapaian laba maksimal.

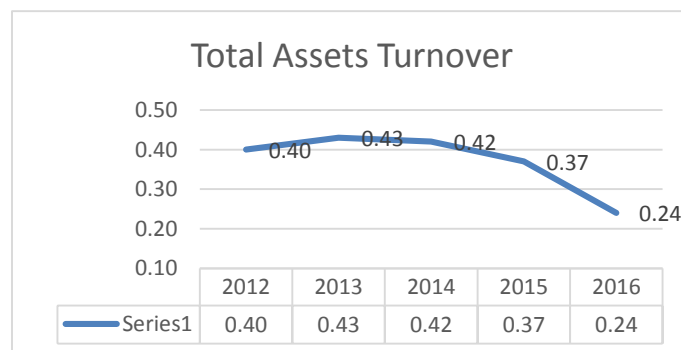
Menurut Kasmir (2013:89), ada beberapa faktor yang mempengaruhi profitabilitas diantaranya adalah Margin laba bersih, Total Assets Turnover, Laba bersih, Penjualan, Total aktiva, Aktiva tetap, Aktiva lancar, dan Total biaya. Penelitian ini menggunakan rasio keuangan perusahaan yaitu Total Assets Turnover. Faktor yang diduga mempengaruhi profitabilitas salah satunya adalah Total Assets Turnover atau sering disebut juga perputaran total aktiva. Untuk mengukur efektif tidaknya manajemen perusahaan menggunakan aktiva yang dimilikinya dalam melaksanakan kegiatan perusahaan adalah dengan rasio aktivitas. Menurut Kasmir (2010:113) rasio aktivitas merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur efektivitas perusahaan dalam menggunakan aktiva yang dimilikinya atau dapat pula

dikatakan rasio ini digunakan untuk mengukur tingkat efisien pemanfaatan sumber daya perusahaan. Efisiensi yang dilakukan misalnya di bidang penjualan, persediaan, penagihan, piutang dan efisiensi di bidang lainnya. Rasio aktivitas juga digunakan untuk menilai kemampuan perusahaan dalam melaksanakan aktivitas sehari-hari. Ada lima jenis rasio aktivitas yaitu Total Assets Turnover, Working Capital Turnover, Fixed Assets Turnover, Inventory Turnover dan Receivable Turnover.

Dalam penelitian ini jenis rasio yang digunakan yaitu Total Assets Turnover. Total Assets Turnover menunjukkan tingkat efisiensi penggunaan keseluruhan aktiva perusahaan di dalam menghasilkan penjualan (Lukman Syamsuddin, 2007). Total Assets Turnover merupakan rasio antara jumlah penjualan yang digunakan untuk menghasilkan aktiva yang diperoleh selama periode tertentu. Rasio ini merupakan ukuran sampai seberapa jauh aktiva telah dipergunakan dalam kegiatan perusahaan atau menunjukkan berapa kali aktiva berputar dalam periode tertentu.

Dengan jumlah total aktiva tertentu, diharapkan dapat meningkatkan penjualan yang akhirnya dapat mempercepat Total Assets Turnover. Total Assets Turnover yang rendah menunjukkan perusahaan tidak menghasilkan cukup banyak volume bisnis. Teori yang dikemukakan oleh Horne dan Wachowicz (2005) menyatakan bahwa rasio perputaran aktiva yang tinggi menunjukkan tingginya volume bisnis dalam menghasilkan penjualan, yang mengarah pada peningkatan laba perusahaan.

Berikut ini akan disajikan data rata-rata Total Assets Turnover perusahaan property, real estate dan konstruksi bangunan pada periode tahun 2012-2016 yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).



Rina Dewi Purwati, 2019

***"PENGARUH KINERJA AKTIVITAS TERHADAP PROFITABILITAS PADA SEKTOR PROPERTY, REAL ESTATE DAN KONSTRUKSI BANGUNAN YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA (BEI) PERIODE 2012 - 2016"***

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

*Sumber : [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) (data telah diolah)*

### **Grafik 1. 2**

#### **Rata- Rata Total Assets Turnover**

#### **Periode Tahun 2012-2016.**

Berdasarkan grafik 1.2 diatas dapat dilihat bahwa rata- rata Total Assets Turnover perusahaan property, real estate dan konstruksi bangunan pada periode tahun 2012-2016 yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) mengalami penurunan dari tahun ke tahun selama empat tahun terakhir. Pada tahun 2012 rata-rata berada di posisi 0,40 kali, dan terjadi peningkatan pada tahun 2013 menjadi 0,43 kali. Di tahun 2014, terjadi sedikit penurunan menjadi 0,42 kali. Dan ditahun 2015 terjadi lagi penurunan menjadi 0,37 kali. Penurunan terbesar terjadi pada tahun 2016 menjadi 0,24 kali. Dari data tersebut menunjukkan bahwa perusahaan-perusahaan pada sektor property, real estate dan konstruksi bangunan tidak mampu menghasilkan tingkat penjualan yang cukup baik jika dibandingkan dengan investasi dalam total aktivitya.

Apabila keuntungan suatu perusahaan mengalami penurunan atau tidak efektif, maka kinerja perusahaan bisa dikatakan buruk. Begitu pula dengan sebaliknya apabila keuntungan mengalami peningkatan atau efektif maka kinerja perusahaan dapat dikatakan bagus.

Dari penelitian terdahulu terdapat beberapa perbedaan hasil penelitian untuk beberapa variable yang berpengaruh terhadap profitabilitas antara lain: Penelitian yang dilakukan oleh Meilinda Afriyanti (2009) menyatakan bahwa Total Assets Turnover berpengaruh positif dan signifikan terhadap Return On Assets. Kemudian Penelitian yang dilakukan oleh Raditya Jatismara (2011) menyatakan hasil yang sama, bahwa Total Assets Turnover berpengaruh positif terhadap Return On Assets. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Ega Iskarisma (2017) menyatakan bahwa Total Assets Turnover tidak berpengaruh terhadap Return On Assets. Dan didukung juga oleh penelitian yang dilakukan Elyas Setiawan (2015) menyatakan bahwa Total Assets Turnover tidak berpengaruh signifikan terhadap Return On Assets.

Rina Dewi Purwati, 2019

**“PENGARUH KINERJA AKTIVITAS TERHADAP PROFITABILITAS PADA SEKTOR PROPERTY, REAL ESTATE DAN KONSTRUKSI BANGUNAN YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA (BEI) PERIODE 2012 - 2016”**

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

Berdasarkan penjelasan dan fenomena tersebut maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh Kinerja Aktivitas Terhadap Profitabilitas pada Sektor Property, Real Estate dan Konstruksi Bangunan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2012 – 2016.”**

## **1.2 Identifikasi Masalah**

Salah satu sektor terpenting yang berpengaruh terhadap perekonomian suatu Negara adalah sektor property, real estate dan konstruksi bangunan. Dikarenakan sektor property, real estate dan konstruksi bangunan merupakan salah satu sektor utama untuk pembangunan nasional, baik dalam segi penciptaan lapangan pekerjaan, perluasan sistem keuangan, serta perwujudan kesejahteraan masyarakat. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) kontribusi yang diberikan sektor property terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) adalah sekitar 3,12%. Untuk sektor real estate terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) kisaran 3%. Dan untuk konstruksi bangunan sebesar 9,5%. Jumlah laba atau keuntungan yang dialami oleh perusahaan di sektor property, real estate dan konstruksi bangunan yang terdapat di BEI mengalami penurunan kinerja keuangan salah satunya yaitu pada rasio profitabilitas.

Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba (Bambang Riyanto 2008:35). Salah satu alat ukur profitabilitas yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Return On Assets* (ROA). “ROA adalah merupakan pengukuran kemampuan perusahaan secara keseluruhan di dalam menghasilkan keuntungan dengan jumlah keseluruhan aktiva yang tersedia di dalam perusahaan (Lukman Syamsuddin 2007:63). ROA pada sektor property, real estate dan konstruksi bangunan pada periode 2012-2016 mengalami penurunan selama empat tahun berturut-turut, hal ini menunjukkan kurang baiknya perusahaan menghasilkan laba dari aktiva yang dimilikinya.

Salah satu faktor yang mempengaruhi profitabilitas adalah kinerja aktivitas. Kinerja aktivitas adalah kemampuan serta efisiensi perusahaan dalam memanfaatkan aktiva yang dimilikinya. Kinerja aktivitas dapat diketahui dengan melihat rasio aktivitas perusahaan. Salah satu rasio aktivitas yang digunakan dalam penelitian ini

Rina Dewi Purwati, 2019

**“PENGARUH KINERJA AKTIVITAS TERHADAP PROFITABILITAS PADA SEKTOR PROPERTY, REAL ESTATE DAN KONSTRUKSI BANGUNAN YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA (BEI) PERIODE 2012 - 2016”**

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu



adalah Total Assets Turnover atau TATO. TATO merupakan rasio yang menunjukkan tingkat efisiensi penggunaan keseluruhan aktiva perusahaan dalam menghasilkan volume penjualan tertentu (Syamsuddin, 2009:19). TATO pada sektor property, real estate dan konstruksi bangunan pada periode 2012-2016 mengalami penurunan selama empat tahun terakhir, hal ini menunjukkan bahwa sektor tersebut tidak mampu menghasilkan tingkat penjualan yang cukup jika dibandingkan dengan investasi dalam total aktiva. Hubungan antara profitabilitas dan aktivitas sesuai dengan teori yang dikemukakan oleh Horne dan Wachowicz (2005) menyatakan bahwa rasio perputaran aktiva yang tinggi menunjukkan tingginya volume bisnis dalam menghasilkan penjualan, yang mengarah pada peningkatan laba perusahaan (profitabilitas).

### **1.3 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang, dapat diambil permasalahan yang akan diambil dalam penelitian ini diantaranya:

1. Bagaimana gambaran kinerja aktivitas pada Sektor Property, Real Estate dan Konstruksi Bangunan di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2012-2016?
2. Bagaimana gambaran profitabilitas pada Sektor Property, Real Estate dan Konstruksi Bangunan di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2012-2016?
3. Bagaimana pengaruh kinerja aktivitas terhadap profitabilitas pada Sektor Property, Real Estate dan Konstruksi Bangunan di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2012-2016?

### **1.4 Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan yang ingin dicapai oleh penulis setelah dilakukannya penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Memberikan gambaran kinerja aktivitas pada Sektor Property, Real Estate dan Konstruksi Bangunan di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2012-2016.
2. Memberikan gambaran profitabilitas pada Sektor Property, Real Estate dan Konstruksi Bangunan di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2012-2016?

Rina Dewi Purwati, 2019

*“PENGARUH KINERJA AKTIVITAS TERHADAP PROFITABILITAS PADA SEKTOR PROPERTY, REAL ESTATE DAN KONSTRUKSI BANGUNAN YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA (BEI) PERIODE 2012 - 2016”*

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

3. Mengetahui pengaruh kinerja aktivitas terhadap profitabilitas pada Sektor Property, Real Estate dan Konstruksi Bangunan di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2012-2016.

## **1.5 Kegunaan Penelitian**

Dengan tercapainya tujuan dalam penelitian ini, maka hasil penelitian ini dapat memberikan manfaat berbagai pihak, diantaranya:

### **1.5.1 Kegunaan Secara Teoritis**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan dalam aspek teoritis (keilmuan) yaitu bagi perkembangan ilmu Manajemen, khususnya pada bidang Manajemen Keuangan, yang menyangkut kinerja aktivitas dan profitabilitas. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan bagi akademisi dalam pengembangan teori analisis rasio keuangan.

### **1.5.2 Kegunaan Secara Praktis**

#### **a) Bagi Perusahaan**

Hasil dari penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan masukan bagi perusahaan baik pihak manajemen maupun pihak keuangan dalam mengelola perusahaan guna meningkatkan kinerja perusahaan.

#### **b) Bagi Investor**

Hasil dari penelitian ini dapat dijadikan referensi bagi investor dalam berinvestasi di pasar modal terutama pada sektor property, real estate dan konstruksi bangunan.

#### **c) Bagi Peneliti Selanjutnya**

Sebagai bahan masukan guna menambah wawasan dalam penelitian, khusus yang berkaitan dengan penelitian ini serta sebagai bahan referensi untuk kegiatan penelitian lain yang relevan.